QORTI KOSTITUZZJONALI

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMHALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Gimgha 29 ta' April 2016

Numru 1

Rikors numru 72/14 AE

Maria Ludgarda sive Mary Borg u ghal kull interess zewgha Michael Borg

v.

(1) Rosario Mifsud;
(2) L-Avukat Generali; u
(3) Antonia Mifsud imsejha fil-kawza b'digriet tal-15 ta' Dicembru 2014

Il-Qorti:

Preliminari

1. Dawn huma zewg appelli wiehed maghmul mill-intimat Avukat Generali, u l-iehor maghmul mill-intimati konjugi Mifsud, minn sentenza

[is-sentenza appellata] mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili, fil-kompetenza Kostituzzjonali tagħha, fit-30 ta' Ottubru 2015, li permezz tagħha dik il-Qorti iddecidiet fil-mertu billi: (a) laqgħet l-ewwel talba u iddikjarat li l-Artikolu 12(2) tal-Ordinanza dwar il-Kontroll tal-Bini (Kap. 158) jikser id-dritt fundamentali tar-rikorrenti protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali [il-Konvenzjoni]; (b) iddikjarat li fic-cirkostanzi tal-kaz odjern l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 hu bla effett u għaldaqstant l-intimati Mifsud m'għandhomx jedd jibqgħu jokkupaw il-fond 77, Triq Carmel, Tarxien b'kirja li giet maħluqa permezz ta' dik id-disposizzjoni ta' ligi; u (c) ikkundannat lill-Avukat Generali sabiex iħallas lir-rikorrenti s-somma ta' €10,000 bħala kumpens, bl-imgħax mid-data tas-sentenza. L-ispejjez gew spartiti in kwantu għal 90% a karigu tal-intimati u 10% a karigu tar-rikorrenti gia` ladarba kienu qegħdin jikkontestaw ukoll provvediment tal-ligi li ma japplikax għall-fatti tal-kaz in ezami.

Il-Fatti

2. Il-fatti fil-qosor huma s-segwenti. Il-fond 77, Triq Carmel, Tarxien kien proprjeta` tal-genituri tal-attrici Mary Borg. Fit-30 ta' Novembru 1977 Victor Grech, missier l-attrici ta l-fond lill-intimati konjugi Mifsud b'subenfitewsi temporanja għall-perjodu ta' 21 sena, versu subcens ta' LM80 (€186.35) fis-sena. Meta fid-29 ta' Novembru 1998 skada t-

terminu tas-subenfitewsi, lill-intimat Mifsud, flimkien ma' binthom Claudia Mifsud, baqghu jokkupaw il-fond b'titolu ta' kera bis-sahha tal-Artikolu 12(2) tal-Att XXIII tal-1979 [Kap. 158 Ligijiet ta' Malta]. Wara l-mewt tal-genituri tar-rikorrenti, saret il-qasma tal-wirt u l-fond gie assenjat lir-rikorrenti b'att pubbliku tat-28 ta' Novembru 2008 ippubblikat min-nutar Dr Jean Paul Farrugia (fol. 30 u 31). Ir-rikorrenti baqghu jircievu l-kera minghand l-intimati Mifsud sakemm fis-27 ta' Novembru 2013 qraw fuq gazzetta lokali r-rapport dwar is-sentenza moghtija fil-kaz **Dr Cedric Mifsud noe v. Avukat Generali**. Minn dak iz-zmien bdew jirrifjutaw il-kera u l-intimati Mifsud bdew jiddepozitawha l-Qorti. Wara s-sena 2013, il-kera zdiedet *ex lege* ghal €520 fis-sena.

Is-Sentenza Appellata

3. L-ewwel Qorti waslet ghad-decizjoni taghha tat-30 ta' Ottubru 2015, a bazi tas-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "Il-qorti semghet il-provi u rat l-atti li jinkludu noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.
>
> 1. "B'din il-kawza r-rikorrenti qeghdin jimpunjaw l-Artikoli 12(2) u 12(3) tal-Ordinanza Li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158). L-Artikolu 12 jipprovdi li mat-terminazzjoni ta' enfitewsi temporanja, enfitewta li jkun cittadin Malti u jkun qieghed jokkupa l-fond bhala r-residenza ordinarja tieghu ghandu l-jedd li jibqa' jokkupa l-fond b'kera minghand il-padrun dirett. Il-kera hi stabbilita mil-ligi.
>
> 2. "Fil-qosor 'il fatti huma s-segwenti:-
>
> i. "Il-fond 77, Triq Carmel, Tarxien kien tal-genituri tar-rikorrenti, Victor u Victoria konjugi Grech.

ii. "B'kuntratt tat-30 ta' Novembru 1977 pubblikat min-nutar Dr George Cassar (fol. 42), Victor Grech ta l-fond lill-intimati b'subenfitewsi temporanja ghall-perjodu ta' 21 sena. Is-subcens kien ta' Lm80 (€186.35) fis-sena. Fi klawzola 4 tal-kuntratt jinghad li Rosario Mifsud obbliga ruhu li: *"[….] meta jaghlaq iz-zmien fuq stabbilit huwa jirritornah fi stat tajjeb kif qieghed jircevih"* (fol. 44). Inoltre fi klawzola 7 jinghad: *"Rosario Mifsud jobbliga ruhu li gheluq il-perjodu ta' wiehed u ghoxrin sena huwa jew is-successuri tieghu ghandhom jikkonsenjaw il-mezzanin lura lis-sid bil-pussess battal u bla dritt ta' terzi persuni u f'kaz ta' ksur ta' dan il-patt, huwa jehel penali ta' lira (Lm1) kuljum ghal kull gurnata ritard"*.

iii. "Wara l-mewt tal-genituri tar-rikorrenti, meta saret il-qasma tal-wirt il-fond gie assenjat lir-rikorrenti b'att pubbliku tat-28 ta' Novembru 2008 pubblikat min-nutar Dr Jean Paul Farrugia (ara fol. 30 u 31). Ir-rikorrenti kienet qeghda tircievi l-kera minghand l-intimati[1].

iv. "Meta fid-29 ta' Novembru 1998 skada t-terminu tas-subenfitewsi, l-intimati baqghu jokkupaw il-fond b'kera bis-sahha tal-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158. Claudia Mifsud, bint l-intimati, tghix fl-istess fond.

v. "Il-qorti fehemet li fis-sena 2013 saret revizjoni tal-kera ghas-somma ta' €520.05 kull sena[2]. Ir-rikorrenti rrifjuta il-kera tal-iskadenza 27 ta' Novembru 2013 u l-intimati Mifsud iddepozitawha l-qorti (cedola 64/14, fol. 83).

vi. "L-uniku ntrojtu li ghandhom l-intimati hi l-pensjoni tal-intimat. Ma jirrizultax li huma sidien ta' immobbli.

3. "B'riferenza ghall-ewwel eccezzjoni l-Avukat Generali jippretendi li r-rikorrenti kellhom juru titolu originali fir-rigward tal-fond oggett tal-kawza, u cjoe' dik li fid-duttrina hi maghrufa bhala *probatio diabolica*. Il-qorti ma taqbilx ma' din it-tezi. Il-gurisprudenza li l-Avukat Generali rrefera ghaliha f'paragrafu 9 tan-nota ta' sottomissjonijiet ma tghidx hekk. Il-kawza tal-lum m'hijiex *actio reivindicatoria*. Sahansitra hadd mill-kontendenti ma ddifenda ruhu billi nvoka l-pussess. Inoltre, mid-dokumenti esebiti jirrizulta li r-rikorrenti giet assenjata dan il-fond permezz ta' att ta' divizjoni tat-28 ta' Novembru 2008 (fol. 30). Kienu l-genituri tar-rikorrenti li taw il-fond lill-intimati b'subenfitewsi temporanja. Kieku meta skadiet il-koncessjoni ma kienux fis-sehh il-provvedimenti tal-Att XXIII tal-1979, li emenda l-att principali, il-fond kien jirritorna ghand Victoria Grech u l-werrieta ta' Victor Grech[3]. Dan ma sehhx minhabba l-protezzjoni li l-ligi taghti lill-persuni fl-istess posizzjoni tal-intimati.

4. "L-Avukat Generali argumenta wkoll li meta gie ppubblikat il-kuntratt ta' divizjoni, ghar-rikorrenti s-sitwazzjoni kienet diga' maghrufa. Ghaldaqstant, jippretendi li r-rikorrenti ghandhom ibaxxu rashom u joqghodu ghal dak li tghid il-ligi. Il-qorti ma taqbilx u hi tal-fehma li dik

---

[1] *Ir-rikorrent xehed: "Kien xi disa' snin ilu li saret il-qasma u marti bdiet tigbor il-kera minghand Rosario Mifsud" (fol. 104).*

[2] *Ara rapport tal-perit Godwin Abela fil-parti ntestata **Occupancy** (fol. 53).*

[3] *Li jinkludu lir-rikorrenti Maria Ludgarda Borg.*

it-tezi tinjora ghal kollox id-drittijiet ta' sidien li jgawdu hwejjighom. Hu fatt li fid-data tal-pubblikazzjoni tal-att ta' divizjoni, l-intimati kienu diga' qeghdin igawdu minn kirja mahluqa mil-ligi. Madankollu:-

i. "Ir-rikorrenti hi wahda mill-werrieta tal-genituri taghha. Meta gie ppubblikat l-att tat-30 ta' Novembru 1977 kien ghadu ma giex introdott l-Artikolu 12 tal-Kap. 158. F'dak l-istadju l-awturi taghhom qatt ma kienu jafu x'ser jigri fid-data tat-terminazzjoni tal-koncessjoni.

ii. "Bhala werrieta tal-genituri, ir-rikorrenti kellha kull jedd li taccetta dak il-wirt u tigi assenjata gid li jifforma parti minnu. Fil-fehma tal-qorti dan il-kaz ma jistax jigi paragunat mal-kaz fejn persuna marret tixtri fond meta kienet taf li tezisti kirja mahluqa skond kriterji stabbiliti mil-ligi[4].

iii. "'Il fatt li meta saret il-qasma tal-wirt tal-genituri l-kirja kienet diga' tezisti, ma jfissirx li r-rikorrenti kienet qeghda tirrinunzja ghal xi drittijiet. Dan m'huwiex xi kaz ta' *take it or leave it*. Bir-ragunament tal-Avukat Generali jkun ifisser li s-successur tal-koncessjonarju originali f'kaz li jsir sid wara li tkun diga' tezisti l-kirja, hu prekluz milli jfittex ghal rimedju quddiem il-qrati. Jekk il-qorti kellha taqbel ma' dan ir-ragunament tkun qeghda timponi silenzju perpetwu fuq is-sid, hu min hu, minghajr ebda possibilita' li fil-futur ifittex ghad-drittijiet tieghu. Interpretazzjoni li tabbracca t-tezi tal-Avukat Generali twassal sabiex il-qorti ccahhad lir-rikorrenti milli jkollha access ghall-qrati biex bhala sid tasserixxi d-drittijiet civili taghha.

5. "L-Avukat Generali argumenta wkoll li l-Artikolu 12(3) tal-Kap. 158 ma japplikax ghall-kaz in ezami. Il-qorti taqbel gialadarba mill-provi rrizulta li fid-data meta skada t-terminu pattwit fil-kuntratt tat-30 ta' Novembru 1977, il-fond ma kienx okkupat b'kirja. Kif argumenta l-Avukat Generali, il-kirja nholqot ***ope legis*** in forza tal-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158. Ghaldaqstant, l-Artikolu 12(3) m'huwiex rilevanti[5].

6. "Da parti tal-intimati Mifsud qalu li r-rikorrenti naqsu milli jezawrixxu r-rimedji ordinarji. Mir-rikors promotur hu evidenti li r-rikorrenti qeghdin jilmentaw mill-lokazzjoni li jgawdu minnha l-intimati Mifsud u li giet mahluqa *ex lege* (Artikolu 12(2) tal-Kap. 158). L-intimati ma qalux xi proceduri setghu jipproponu r-rikorrenti minflok il-kawza li qeghda tigi deciza llum. Hu evidenti li r-rikorrenti qeghdin jilmentaw li l-Artikoli 12(2) u (3) tal-Kap. 158 jilledu d-dritt fundamentali protett bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Ilment li jista' jigi ndirizzat biss f'proceduri ta' din ix-xorta. Ghaldaqstant din l-eccezzjoni hi bla bazi.

7. "Fin-nota ta' sottomissjonijiet l-intimati Mifsud qalu li sa ftit qabel giet prezentata l-kawza, ir-rikorrenti kienet taccetta l-kera. Ghalihom dan

---

[4] *Fin-nota ta' sottomissjonijiet l-Avukat Generali ghamel riferenza ghas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza* ***Albert Cassar et vs Il-Prim'Ministru et*** *tat-22 ta' Frar 2013. Dak il-kaz kien jitratta xiri ta' proprjeta.*

[5] Ara wkoll sentenza **Tabib John Cassar vs Stanley Castillo** deciza mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri), Imhallef P. Sciberras fis-6 ta' Ottubru 2004 li ghamel riferenza ghaliha d-difensur tal-Avukat Generali fit-trattazzjoni li saret waqt is-seduta tat-23 ta' Ottubru, 2015.

ifisser li kienet kuntenta bil-kera u fih innifsu hu konferma min-naha taghha li l-kera hi gusta u ekwa[6] (ara wkoll paragrafu 13 tat-twegiba tal-Avukat Generali). Il-qorti ma taqbilx. Ir-rikorrenti kienet qeghda taccetta l-kera ghaliex ma kellhiex triq ohra. Il-kirja kienet tezisti *ope legis* sa mis-sena 1998. Is-sid ma kellux alternattiva ohra ghajr li jbaxxi rasu ghal dak li tghid il-ligi. Kien biss fl-ahhar snin illi ghall-ewwel darba gie dikjarat li l-Artikolu 12(2) jilledi d-dritt fundamentali protett taht l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (sentenza tal-Qorti Ewropea fil-kaz **Amato Gauci vs Malta**, 15 ta' Dicembru 2009). Ir-rikorrenti spjegat kif wara li qrat rapport f'gazzetta lokali dwar sentenza li nghatat mill-Qorti Kostituzzjonali[7], ma baqghetx taccetta l-kera u pproponiet din il-kawza. Dan m'huwiex kaz ta' ksur ta' dritt fundamentali li jsehh ta' darba, izda vjolazzjoni kontinwata tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Fic-cirkostanzi dan l-argument hu nfondat. Issir ukoll riferenza ghas-sentenza tal-Qorti ***Ewropea fil-kaz Anthony Aquilina v Malta*** (Applikazzjoni 3851/12) tal-11 ta' Dicembru 2014, li kienet titratta wkoll kaz ta' *controlled rent*. Minkejja li s-sid kien baqa' jircievi l-kera l-qorti xorta ddikjarat ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ghalkemm ikkunsidrat dan 'il fatt meta llikwidat id-danni[8].

8. "B'digriet moghti waqt is-seduta tal-15 ta' Dicembru 2014 il-qorti nnominat lill-perit Joseph Ellul Vincenti sabiex fir-rigward tal-fond oggett tal-kawza:

i. "Ihejji deskrizzjoni tal-fond;
ii. "Jaghmel stima tal-valur lokatizju tal-fond ghas-sena 1998, 2008 u llum.

"Il-perit tekniku pprezenta r-rapport fil-15 ta' Jannar 2015 fejn:-

i. "Qal li kif tidhol fil-fond hemm tarag li jaghti ghal sular ta' fuq; *"L-ewwel sular jikkonsisti f'passagg dejjaq li minnu tidhol ghall-go kamra tas-sodda bi twieqi ghat-Triq Carmel, tidhol ukoll ghall go kamra tas-sodda ohra li tircievi dawl u ventilazzjoni minn tieqa li taghti ghall-bitha fuq wara. Hemm ukoll kamra ohra li wkoll tiehu d-dawl minn bitha fuq wara. Hemm ukoll kamra zghira li tinuza bhala kamra tal-ikel, hemm kcina u hemm ukoll kamrin uzat bhala bathroom. Dawn tal-ahhar kollha jiehdu dawl mill-bitha ta' wara"*.
ii. "Ghamel stima tal-valur tal-fond sabiex ikun jista' jaghmel stima tal-valur lokatizju. Skond il-perit tekniku fis-sena 2000 il-fond kellu valur ta' €65,430; fis-sena 2008 kellu valur ta' €91,684.84 u fil-prezent ghandu valur ta' €95,000;
iii. "Il-valur lokatizju tal-fond fis-sena 1998 kien ta' €1,900 fis-sena; fis-sena 2008 €2,750 fis-sena u fis-sena 2014 €2,850;

---

[6] Paragrafu numru 4 tan-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati.
[7] Ara paragrafu 2 tal-affidavit (fol. 61).
[8] Ara pagna 21 tas-sentenza. F'dak il-kaz is-sid kien waqaf jircievi l-kera fis-sena 2007.

9. "Fir-rigward tal-ilment relatat mal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea[9], kazijiet simili ghal dak in ezami kienu diga' meritu ta' kawzi ohra. F'dan il-kuntest issir per ezempju riferenza ghas-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawzi:-

i. "**Cedric Mifsud et nomine vs Avukat Generali** (Rikors numru 34/2010/1), 25 ta' Ottubru 2013;
ii. "**Cedric Mifsud et nomine vs Avukat Generali** (Rikors numru 33/2010/1), 25 ta' Ottubru 2013;
iii. "**Albert Cassar et vs Onor'Prim'Ministru** (14/2010/1), 22 ta' Frar 2013.

"Hu fatt li l-Artikolu 12 tal-Kap. 158, li dahal fis-sehh bl-Att XXIII tal-1979, kellu bhala ghan *a legitimate social policy*. Madankollu l-piz sabiex jintlehaq dan l-ghan ma kellux jintefa' kollu fuq is-sid in kwantu kellu jigi zgurat bilanc xieraq bejn il-htigijiet tal-interess generali tal-komunita u l-htiega ghall-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem.

10. "L-Avukat Generali ghamel riferenza ghall-Att X tal-2010 li fl-Artikolu 39(4A) jipprovdi:-

> *"(4A) Mill-ewwel hlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar 2010 iz-zieda fil-kera minhabba l-inflazzjoni ta' djar ta' abitazzjoni li huma suggetti ghal kera li tinholoq bl-artikoli 5, 12 jew 12A tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar ghandha minkejja d-disposizzjonijiet tal-artikoli 5(3)(c) u 12(2)(i) tal-imsemmija Ordinanza, **tkun irregolata esklussivament bl-artikolu 1531C tal-Kodici Civili**".*

"Skond l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili l-kera ghandha tizdied kull **<u>tliet snin</u>**:

> *"[….] b'mod proporzjonali ghall-mod li bih ikun zdied l-indici tal-inflazzjoni skond l-Artikolu 13 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar; **l-ewwel awment isir fid-data tal-ewwel hlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar 2013**".*

"Ghalhekk il-kera, f'kaz bhal dak in ezami, hi rivedibbli kull tliet snin u mhux iktar kull hmistax-il sena[10]. L-Avukat Generali jidher li qieghed jargumenta li b'din l-emenda nholoq il-bilanc xieraq bejn l-interess tal-komunita u l-interessi privati tas-sid. Il-qorti m'hijiex tal-istess fehma.

---

[9] *"Every natural or legal person is entitled to the peaceful enjoyment of his possessions. No one shall be deprived of his possessions except in the public interest and subject to the conditions provided for by law and by the general principles of international law.*

The preceding provisions shall not, however, in any way impair the right of a State to enforce such laws as it deems necessary to control the use of property in accordance with the general interest or to secure the payment of taxes or other contributions or penalties".

[10] *L-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 jipprovdi ghal awment kull hmistax-il sena.*

"Jidher li fl-2013 bdiet tithallas kera ta' €520.06, ghalkemm skond il-kalkoli li ghamlet il-qorti jidher li mis-sena 2013 l-kera kellha tkun ta' €526.97 fis-sena. Irrispettivament ta' liema hi r-rata korretta ta' kera, hi 'l boghod ferm mill-istima tal-perit tekniku li ghas-sena 2014 ghamel stima ta' €2,850 kera fis-sena. Stima li m'hemmx prova kontra taghha. Kera li hi cirka 18% tal-kera skond l-istima tal-perit tekniku. Hu evidenti li f'dan il-kaz il-ligi qeghda tippermetti lir-rikorrenti li tircievi biss *a minimal profit* (ara sentenza tal-Qorti Ewropea fil-kaz **Amato Gauci v. Malta**[11] 47045/2006 tal-15 ta' Dicembru 2009). Dan m'huwiex bizzejjed biex ikun hemm bilanc xieraq. Kif osservat il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza **Dr Cedric Mifsud nomine vs l-Avukat Generali** (33/2010/1):

> *"Illi l-kera mhux bilfors ikun daqskemm jagħti s-suq ma jfissirx illi jista' leġittimament jkun hekk baxx illi ma jkollu ebda relazzjoni ta' xejn ma' dik li l-Avukat Ġenerali jsejħilha r-'realtà ekonomika'"*.

"'Il fatt li l-kera hi rivedibbli kull tliet snin m'hijiex mizura li tat lok biex jinholoq il-bilanc xieraq li ssemma hawn fuq. Dan iktar u iktar meta hu fatt maghruf li hu s-suq li jirregola l-kera u mhux l-indici ta' inflazzjoni li hemm fl-Iskeda tal-Kap. 158. Ligi li ghal finijiet ta' kera ma taghti l-ebda konsiderazzjoni per ezempju ghal-lokalita fejn jinsab il-fond, id-daqs tal-fond u l-kundizzjoni tieghu.

11. "Apparti l-kera hemm fatturi ohra li juru li ma nzammx il-bilanc xieraq. Hekk per ezempju sid il-kera jista' jirrifjuta li jgedded il-kera biss fil-kazijiet limitati kontemplati fl-Artikolu 5(3) tal-Kap. 158. Tezisti wkoll incertezza meta sid il-kera ser ikun jista' jiehu l-fond taht il-kontroll tieghu. Il-probabilta' hi li fl-istat attwali tal-affarijiet hu remot hafna li l-konjugi Mifsud jitilqu minn jeddhom mid-dar oggett ta' dawn il-proceduri. F'dan ir-rigward hemm stat ta' incertezza totali gialadarba l-ligi ma tiffissax terminu massimu li fih il-proprjeta ghandha tibqa' titgawda b'kirja. Sal-lum diga' ghaddew sbatax-il sena minn meta tterminat il-koncessjoni enfitewtika, u r-rikorrenti m'ghandha l-ebda hjiel meta ser tiehu lura hwejjigha. Inoltre d-definizzjoni ta' kerrej tinkludi wkoll ulied u hut il-kerrej mhux mizzewwgin li jkunu jghixu mieghu fiz-zmen tal-mewt tieghu (ara Artikolu 2). Fil-kaz in ezami l-konjugi Mifsud ghandhom tifla li tghix maghhom. Claudia Mifsud xehedet li ricentement xtrat appartament gewwa s-Swatar bhala investiment (102). B'daqshekk ma jfissirx li fil-kaz in ezami m'hemmx il-possibilta li tibqa' tghix maghhom u tgawdi mill-protezzjoni li toffri l-ligi. Mela l-ligi ma toffrix biss protezzjoni lill-inkwilin izda wkoll lil terzi. F'dan il-kuntest issir riferenza ghas-sentenza **Amato Gauci vs Malta (470456/06):-**

> *"61. The Court will consider the impact that the application of the 1979 Act had on the applicant's property. It notes that the applicant could not exercise his right of use in terms of physical possession as the house was occupied by the tenants and he could not terminate the*

[11] *Dan il-kaz kien ukoll jitratta l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158.*

> *lease. Thus, while the applicant remained the owner of the property he was subjected to a forced landlord-tenant relationship* ***for an indefinite period of time****……..The Court further considers that the possibility of the tenant leaving the premises voluntarily was remote, especially since the tenancy could be inherited. The Government's contention that transfer of the tenancy by inheritance was improbable was not substantiated and remains to be considered as pure speculation. It follows that these circumstances inevitably left the applicant in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property"*.

"Hekk ukoll fis-sentenza **Albert Cassar et vs Onor'Prim'Ministru et**, il-Qorti Kostituzzjonali qalet:

> *"[36] Din il-Qorti tosserva li l-Att XXIII tas-sena 1979 li jipprovdi ghall-konverzjoni tac-cens temporanju ghal wiehed ta' lokazzjoni jikkostitwixxi* ***ndhil fid-dritt konvenzjonali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghhom****, stante li permezz tieghu nholqot "forced landlord-tenant relationship" ghal zmien indefenit, b'mod li r-rikorrenti qeghdin isofru deprivazzjoni tal-proprjeta` taghhom, stante li ma jistghux juzawha biex jabitaw fiha, kif ukoll* ***qed isofru telf finanzjarju sostanzjali bil-kera baxx fissat mil-ligi***".

"Ragunament li japplika ghall-kaz in ezami.

12. "Hu fatt li mill-provi rrizulta li l-mezzi finanzjarji tal-intimati jiddependu mill-pensjoni li jircievi l-intimat Rosario Mifsud. Ma rrizultax li ghandhom xi ntrojtu iehor. Li tnejn min-nies ighixu bil-pensjoni tar-ragel li jircievi minghand il-Gvern ma tippermettix hajja ta' lussu. Min-naha l-ohra mir-rendikont tal-kont bankarju tal-konjugi Mifsud bin-numru 012-052741-001 jirrizulta li Rosario Mifsud jircievi pensjoni ta' €892.76 kull erba' gimghat. Dan ifisser €11,605.88 fis-sena. Dak li qeghdin ihallsu bhala kera jirraprezenta **4.48%** tal-qliegh annwali. Proporzjon zghira wisq mill-introjtu annwali taghhom.

13. "M'hemmx dubju li l-Gvern ghandu dmir li jipprovdi ghal nies fil-bzonn, izda zgur mhux billi jitfa' l-piz kollu fuq sid il-kera. Ir-realta' tal-lum m'hijiex dik li kienet tezisti fl-1979 meta dahal fis-sehh l-Att XXIII li kien l-Att li holoq *a forced landlord-tenant relationship*. Dan apparti li l-Gvern lanqas ma pprezenta statistika bhala prova li fic-cirkostanzi tal-lum ghad hemm il-htiega tal-mizura li ttiehdet bl-introduzzjoni tal-Att XXIII tal-1979. Sahansitra, b'effett mis-sena 1995 giet introdotta emenda li tipprovdi:

    > *"Id-disposizzjonijiet tal-artikolu 12 ma għandhomx japplikaw għal kuntratt ta' enfitewsi temporanja li* ***jsir fl-1 ta' Ġunju, 1995 jew wara dik id-data***".

    "Mizura li fiha nfisha turi li l-htigijiet tal-interess generali li kien jezisti fl-1979 naqas drastikament.

14. "Waqt is-smiegh tal-kawza ssemma wkoll li:-

i. “sid il-kera ghandha iktar gid li wirtet minghand il-genituri. B’daqshekk ma jbiddel xejn minn dak li diga’ ntqal.

ii. “l-intimati Mifsud ghamlu miljoramenti fil-fond. L-intimat xehed: *“Nikkonferma li meta jiena dhalt fil-post kelli naghmel id-dawl mill-gdid ghaliex il-kundizzjoni tad-dawl li kien hemm, is-sistema tad-dawl ma kinitx wahda tajba. Bdilt anke s-sistema tal-ilma, il-pajpijiet, ghal darba darbtejn. L-ewwel il-pajpijiet li tqieghdu tal-hadid kienu. Imbaghad wara ghoxrin sena hemmbzon inbiddluhom ghaliex djiequ. Ghamilt anke madum gdid fl-intrata u l-kontrentrata, kamra tal-banju gdida. Bnejt anke washroom kbira. Il-bini li ghamilt ta’ washroom kien bil-permess. Ix-xogholijiet li saru, saru kollha fiz-zmien illi jien kont qieghed fil-post b’cens”* (fol. 80). Pero’ hi l-ligi stess li tipprovdi li meta jiskadi t-terminu tal-koncessjoni, il-padrun dirett jiehu lura l-fond bil-miljoramenti (Artikolu 1521 tal-Kodici Civili).

15. “Gialadarba l-ilment tar-rikorrenti hu gustifikat taht l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, m’hemmx il-htiega li l-qorti titratta l-ilment taghhom fir-rigward tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

16. “Ghal dak li jikkoncerna rimedju, il-qorti tosserva:-

i. “Gialadarba l-Artikolu 12(2) tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar tikser id-dritt fundamentali tar-rikorrenti protett bl-Artikolu (1) tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, dak il-provvediment hu **bla effett**. L-Artikolu 3(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi:

> *“Fejn ikun hemm xi ligi ordinarja li tkun inkonsistenti mad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali, l-imsemmija Drittijiet u Libertajiet Fundamentali ghandhom jipprevalu, u dik il-ligi ordinarja ghandha, safejn tkun inkonsistenti,* ***tkun bla effett****”.*

“Ghaldaqstant, l-intimati Borg ma jistghux jibqghu jinvokaw l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 12 sabiex ikomplu jghixu fil-fond oggett tal-kawza.

ii. “Ghal dak li jirrigwarda kumpens, ir-rikorrenti ghandha jedd ghalih minn meta saret sid tal-fond kollu, cjoe’ t-28 ta’ Novembru 2008 li hi d-data tal-pubblikazzjoni tal-att. Wara li l-qorti kkunsidrat dak li rrelata l-perit tekniku qeghda tillikwida s-somma ta’ ghaxart elef ewro (€10,000), ammont li jrid jithallas mill-Gvern u mhux mill-intimati li wara kollox qeghdin jokkupaw il-fond bis-sahha ta’ ligi maghmula mill-Kamra tar-Rapprezentanti.

“Dawn huma r-rimedji li ser taghti l-qorti.”

L-Appelli

4. L-Avukat Generali jibbaza l-appell tieghu ipprezentat fid-9 ta' Novembru 2015 fuq zewg aggravji:

5. (a) Li fic-cirkostanzi ta' dan il-kaz, l-applikazzjoni tal-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 izomm bilanc gust u proporzjonat bejn il-jeddijiet tar-rikorrenti bhala sidien u l-htigijiet tal-interess generali u ghalhekk, ma kellux jinstab li kien hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

6. (b) Li bla pregudizzju ghall-premess, anke jekk ghall-grazzja tal-argument kellu jigi ikkonfermat minn din il-Qorti li ma nzammx dan il-bilanc, il-kumpens ta' €10,000 li gie ikkundannat ihallas l-Avukat Generali meta ikkonsidrat fid-dawl tal-fattispecje ta' dan il-kaz huwa wiehed eccessiv.

7. Ghalhekk, fis-sustanza dan l-intimat qed jitlob lil din il-Qorti sabiex tirriforma s-sentenza tal-ewwel Qorti billi: thassarha, f'dawk il-partijiet fejn iddikjarat li (a) l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 iwassal ghall-ksur tad-dritt fundamentatli tas-sidien, kif imhares taht l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, (b) fejn tenniet li l-intimati Mifsud ma ghandhomx jedd jibqghu jokkupaw il-fond bis-sahha tal-Artikolu 12(2)

fuq imsemmi u (c) fejn ikkundannat lill-Avukat Generali jhallas kumpens fl-amont ta' €10,000 bl-imghax mil-lum u, minflok, issib li s-sidien appellati ma garrbu l-ebda ksur tal-jeddijiet taghhom taht l-artikolu konvenzjonali fuq citat u b'hekk tichad it-talbiet tal-istess sidien appellati, b'dana li l-atti ghandhom jigu rinvijati lura quddiem l-ewwel Qorti biex jigi deciz jekk kienx hemm ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta gia` ladarba l-ewwel Qorti iddecidiet li tastjeni milli tiddeciedi dwar din it-talba. Bl-ispejjez taz-zewg istanzi jintrefghu mir-rikorrenti.

8. L-intimati Rosario u Antonia konjugi Mifsud jillimitaw l-appell taghhom,ipprezentat fit-18 ta' Novembru 2015, ghal dik il-parti tas-sentenza fejn gie iddikjarat li huma m'ghandhomx jedd jibqghu jokkupaw il-fond 77, Triq Carmel, Tarxien b'kirja li giet mahluqa permezz tal-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158, kif ukoll ghall-kap tal-ispejjez.

9. Ghalhekk, filwaqt illi jirrimettu rwiehhom ghall-partijiet tas-sentenza appellata fejn gew trattati l-lezjonijiet tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u gie iffissat kumpens pagabbli mill-istat, jitolbu lil din il-Qorti sabiex tirrevoka dik il-parti tas-sentenza fejn gie dikjarat li dawn l-intimati m'ghandhomx jedd jibqghu jokkupaw il-fond 77, Triq Carmel, Tarxien b'kirja li giet mahluqa permezz tal-Artikolu 12[2] tal-Kap. 158 u taghti minflok kull provvediment necessarju u opportun fl-ahjar interess

tar-retta amministrazzjoni tal-gustizzja, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenut.

10. Ir-rikorrenti Maria Ludgarda sive Mary u Michael konjugi Borg iwiegbu ghall-appelli tal-Avukat Generali u tal-intimati konjugi Mifsud b'risposta ipprezentata fl-1 ta' Dicembru 2015, li permezz taghha, filwaqt li jsostnu, *inter alia,* illi fil-kaz in ezami ma nzammx il-bilanc gust rikjest mill-Konvenzjoni, il-kumpens ta' €10,000 bhala danni morali huwa gustifikat.

11. Ghalhekk qed jitolbu lill-Qorti sabiex tichad l-appelli migjuba mill-Avukat Generali u mill-konjugi Rosario u Antonia Mifsud u konsegwentement tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier taghha, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellanti.

L-Aggravji

L-Ewwel Aggravju tal-Avukat Generali

12. L-Avukat Generali jissottometti illi ma jaqbilx mal-ewwel Qorti li f'dan il-kaz ir-riga tal-proporzjonalita` giet tant vjolata li gew imkasbra l-jeddijiet tar-rikorrenti. Jghid li, ghalkemm huwa minnu li l-valur lokatizju annwali tal-post skont l-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 [kif emendat bl-

Artikolu 34(4A) tal-Att X tal-2009] u li jammonta ghal €526.97, huwa inqas mill-ammont annwali ta' €2,850 stabbilit mill-Perit Tekniku, izda jidher li l-ewwel Qorti naqset milli tqis zewg fatturi importanti ghall-ghanijiet tar-rekwizit tal-proporzjonalita`. Dawn huma s-segwenti:

13. Fl-ewwel lok il-konsiderazzjoni illi meta jkun hemm ghanijiet legittimi ghall-mizuri mehuda fl-interess generali, il-kumpens gust jista' jkun ferm inqas mill-valur shih tal-proprjeta` fis-suq; f'dan il-kaz, il-valur stabbilit *ex lege* ma johloqx xi sproporzjon daqshekk qawwi li jxaqleb il-bilanc kontra r-rikorrenti.

14. Fit-tieni lok, ir-rikorrenti naqsu illi jgibu prova li huma tilfu kirjiet minn nies li kienu lesti jhallsu l-kera skont il-valur lokatizju stmat mill-perit gudizzjarju sabiex joqghodu fil-fond taghhom.

15. L-Avukat Generali jissolleva wkoll il-punt illi l-valur lokatizju ma huwiex se joghla biss kull hmistax-il sena, izda bl-applikazzjoni tal-Artikolu 39(4A) tal-Att X tal-2009, dan se joghla kull tlett snin kif stipulat fl-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili fuq il-bazi tal-indici tal-inflazzjoni.

16. Dwar il-kwistjoni tal-incertezza ta' meta r-rikorrenti sejrin jiehdu lura d-dar f'idejhom, l-Avukat Generali jaghmel referenza ghax-xhieda ta' bint l-intimati tas-6 ta' Mejju 2015, fejn xehdet illi hi xtrat *penthouse*

fis-Swatar u li fil-kuntratt tal-akkwist iddikjarat li x-xiri sar sabiex tistabilixxi r-residenza taghha hemmhekk, b'dan illi x'aktarx eskludiet lilha nnifisha milli tkompli l-kirja wara l-genituri taghha li llum ghandhom aktar minn sebghin sena.

17. Rigward l-argument tal-ewwel Qorti illi l-Avukat Generali ma gabx statistika li turi l-htiega ta' dawn il-mizuri socjali fil-gurnata tal-lum, jghid li l-emendi tal-ligijiet tal-kera kif misjuba fl-Att X tal-2009 ma tbieghdux mill-principji li l-inkwilin ta' kirjiet antiki ghandu jibqa' protett kemm fejn jikkoncerna l-fazi ta' rilokazzjoni, kif ukoll f'dak li jirrigwarda l-ammont ta' kera li ghandu jhallas. Jghid li ghalhekk dawn il-mizuri baqghu necessarji anki llum, u jkun katastrofiku ghal dawk l-ghexieren ta' eluf ta' nies li jgawdu minnhom, li kieku dawn il-ligijiet kellhom jigu mwaqqa'.

18. Dan l-intimat jghid ukoll li, ghalkemm ir-rikorrenti bhala sidien qeghdin ibatu "xi ftit" fejn jidhol l-ammont ta' kera li qeghdin jircievu, il-gvern qed ippatilhom b'beneficcji f'oqsma ohra tal-hajja. Inoltre, f'dan il-kaz, ghall-perjodu tal-lokazzjoni mill-1998 sal-lum, ir-rikorrenti u l-awtur taghhom fid-dritt qatt ma talbu zieda fil-kera u accettawha bla rizerva jew kundizzjoni.

19. Jghid li fid-dawl ta' dawn il-fatturi kollha, fil-kaz odjern ma jistax jinghad li ma nzammx il-bilanc gust bejn id-drittijiet tar-rikorrenti bhala

sidien tal-fond u l-interessi tas-socjeta` li tipprovdi akkomodazzjoni socjali.

L-Aggravju Principali tal-intimati Mifsud

20. In succint, l-intimati Mifsud jilmentaw mill-fatt li l-aspettativa legittima taghhom, li minnha uzufrixxew sabiex gheluq il-perjodu ta' subenfitewsi huma ikkonvertew it-titolu taghhom ghal wiehed ta' lokazzjoni u li bis-sahha tieghu baqghu jirrisjedu fil-fond, tista' tigi negata lilhom kemm-il darba huma jigu zgumbrati mill-fond de quo.

21. Isostnu li huma semplicement ghamlu uzu minn dritt li taghtihom ligi li ghandha l-ghan li tissalvagwardja l-interess socjali u ekonomiku fil-qasam tal-akkomodazzjoni socjali u, f'kaz ta' sejbien ta' vjolazzjoni tal-Kostituzzjoni jew tal-Konvenzjoni bl-applikazzjoni ta' dik il-ligi, huma m'ghandhomx jigu kostretti jerfghu r-responsabbilta` u jbatu l-konsegwenzi ta' nuqqas imputabbli lill-istat. Huwa l-istat li ghandu jaghmel tajjeb f'sens ta' kumpens kemm-il darba tinstab vjolazzjoni tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti ghall-perjodu li tipperdura dik il-vjolazzjoni. Il-fatt li legislazzjoni tigi tenuta li tilledi d-drittijiet fundamentali ta' xi hadd ma jfissirx awtomatikament li min uzufruwixxa ruhu mill-protezzjoni ta' dik il-ligi ghandu jitqies bhala 'komplici' ma' min hu tenut li bil-legislazzjoni jissalvagwarjda d-drittijiet fundamentali tac-

cittadini. Jikkwotaw ukoll diversi sentenzi moghtija mill-Qorti Ewropeja li f'kazijiet simili irrikonoxxew li min qed jokkupa d-dar residenzjali tieghu in forza ta' legislazzjoni li tilledi d-drittijiet fundamentali tal-bniedem, ghandu wkoll drittijiet li ghandhom jigu indirizzati mill-istat meta jigi biex jeradika l-lezjoni mill-ligi partikolari u jhares l-interess socjali u ekonomiku tal-persuna interessata.

22. L-Avukat Generali jwiegeb ghall-appell imressaq mill-konjugi Mifsud permezz ta' risposta ipprezentata fit-23 ta' Novembru 2015 fejn fost affarijiet ohra jissottometti illi ma jara ebda fejda fl-argument tal-konjugi Mifsud li hemm nuqqas da parti tal-istat meta dan naqas milli jemenda il-ligijiet biex isewwi l-fattur ta' proporzjonalita`. Jikkwota wkoll is-sentenza fl-ismijiet **John Bugeja et v. Il-Prim Ministru et**, deciza minn din il-Qorti fis-26 ta' April 2013 fejn il-Qorti inter alia osservat illi sakemm ma hemmx obbligu fuq l-istat li jghaddi ligi, ma jistax jigi mgieghel jaghmel tajjeb ghad-danni minhabba nuqqas ta' legislazzjoni.

23. Ir-rikorrenti jwiegbu ghall-ewwel aggravju tal-Avukat Generali u ghall-aggravju principali tal-intimati Mifsud billi jissottomettu illi d-differenza fil-kirja bejn wahda f'suq liberu u dik imposta bil-ligi hija wahda sostanzjali. Ukoll, il-protezzjoni bil-ligi tkopri wkoll lil bint l-intimati li ghad ghandha 28 sena u li tghix maghhom b'dan illi din is-sitwazzjoni tista' tibqa' ghaddejja ghal zmien indefinit. Jispjegaw illi, il-

fatt li l-atturi dejjem accettaw il-kera qabel ma intavolaw il-proceduri odjerni ma jistax jitqies bhala accettazzjoni tacita da parti taghhom ghaliex malli qraw f'gazzetta lokali fis-sena 2013 dwar is-sentenza **Dr Cedric Mifsud noe v. Avukat Generali** u b'hekk indunaw li ghandhom kaz analogo huma waqfu minnufih milli jibqghu jircievu l-kera.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

L-ewwel aggravju tal-Avukat Generali u l-aggravju tal-intimati Mifsud

24. Peress illi dawn l-aggravji huma konnessi, ser jigu trattati flimkien. Dawn jittrattaw il-mertu tat-talbiet tar-rikorrenti u r-rimedju moghti mill-ewwel Qorti, dak ta' dizapplikazzjoni tal-Artikolu 12[2] tal-Kap. 158 fil-kaz odjern.

25. L-ewwel Qorti sabet lezjoni tad-drittijiet tal-intimati taht l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Kap. 319, li jipprovdi illi:

> "Kull persuna naturali jew persuna morali ghandha dritt ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha. Hadd ma ghandu jigi pprivat mill-possedimenti tieghu hlief fl-interess pubbliku, bla hsara tal-kondizzjonijiet provduti mill-ligi u tal-principji generali tal-ligi internazzjonali.
>
> "Izda d-disposizzjoni ta' qabel ma ghandha b'ebda mod tnaqqas id-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta` skont l-interess generali jew biex jizgura l-hlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet ohra jew pieni."

26. Gie ritenut illi dan l-artikolu jikkomprendi tlett regoli distinti, kif espressi fil-kawza **Sporrong and Loenroth v. Sweden** [Applik. Nru. 7151/75, 23/09/1982 para. 61] fejn il-Qorti Ewropeja osservat li:

> "That article comprises three distinct rules. The first rule, which is of a general nature, announces the principle of peaceful enjoyment of property. It is set out in the first sentence of the first paragraph. The second rule covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; it appears in the second sentence of the same paragraph. The third rule recognises that States are entitled, amongst other things to control the use of property in accordance with the general interest, by enforcing such laws as they deem necessary for the purpose; it is contained in the second paragraph."

27. Kemm l-Avukat Generali, kif ukoll l-intimati konjugi Mifsud jissottomettu illi tenut kont tal-interess generali legittimu wara l-mizura legislattiva in dizamina, il-Qorti ma ghandhiex issib sproporzjon tali li jimmerita sejbien ta' lezjoni tal-artikolu protokolari.

28. Fir-rigward hija opportuna l-osservazzjoni maghmula minn din il-Qorti fis-sentenza taghha tad-29 ta' Novembru 2013 fl-ismijiet **Christopher Hall v. Awtorita` tad-Djar et***,* li:

> "... hu l-principju abbraccjat minn din il-Qorti u mill-Qorti Ewropeja li, anke jekk il-mizura li jkun ha l-Istat tkun legittima u tkun fl-interess pubbliku, xorta wahda tista' twassal ghal-lezjoni konvenzjonali jekk ma jinzammx bilanc gust bejn l-interessi tas-socjeta` generali u l-protezzjoni tad-dritt fundamentali sancit fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni, b'mod li l-mizura, allura legittima, tkun titfa' fuq l-individwu *'a disproportionate and excessive burden'.*"

29. Dwar ir-rekwizit tal-proporzjonalita` l-Qorti Ewropeja fis-sentenza **Hutten-Czapuska v. Il-Polonja** tad-19 ta' Gunju 2006 osservat hekk:

> "Not only must an interference with the rights of property pursue on the facts as well as in principle, a "legitimate aim" in the "general interest" but there must also be a reasonable relation of proportionality between the means employed and the aim sought to be realized by any measures applied by the State, including measures designed to control the use of the individual's property. The requirement is expressed by the notion of a "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protecion of the individual's fundamental rights.
>
> "The concern to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol No.1 as a whole. In each case involving an alleged violation of that Article the court must therefore ascertain whether by reason of the States' interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden. (see James and Others, cited above, p. 27, § 50; Mellacher and Others, cited above, p. 34, § 48, and Spadea and Scalabrino v. Italy, judgment of 28 September 1995, Series A no. 315-B, p. 26, § 33).
>
> "In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of."[12]

30. Aktar ricenti, fis-sentenza taghha **Attard and Zammit Cassar v. Malta** moghtija fit-30 ta' Lulju 2015, dik l-istess Qorti irribadiet is-segwenti principji li huma applikabbli wkoll ghall-kaz odjern:

> "57. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see James and Others, cited above, § 50, and Amato Gauci, cited above, § 57).
>
> "58. In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's

[12] Para 167-168

> interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards[13] ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty[14] – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct *(see Immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, § 151)*[15]

31. Jigi osservat li, ghad li l-istat ghandu margini wiesgha ta' diskrezzjoni f'materja ta' akkomodazzjoni socjali huwa ghandu l-obbligu li jassigura wkoll li bejn il-mezzi adoperati u l-iskop li jrid jilhaq, ikun hemm bilanc gust bejn il-piz li qed ibati s-sid ta' proprjeta` fit-tgawdija pacifika tad-dritt fundamentali tieghu minhabba kirja protetta, u l-interessi tas-socjeta` in generali. L-istat ghandu ghalhekk l-obbligu illi jassigura li ebda parti ma tkun assoggettata ghal piz sproporzjonat u eccessiv.

32. L-ewwel Qorti sabet li f'dan il-kaz, ghal numru ta' ragunijiet, ma nholoqx bilanc gust bejn l-interess tal-komunita` u l-interessi privati tar-rikorrenti bhala sidien, kif spjegat hi stess:

> "Il-fatt li l-kera hi rivedibbli kull tliet snin m'hijiex mizura li tat lok biex jinholoq il-bilanc xieraq li ssemma hawn fuq. Dan iktar u iktar meta hu fatt maghruf li hu s-suq li jirregola l-kera u mhux l-indici ta' inflazzjoni li hemm fl-Iskeda tal-Kap. 158. Ligi li ghal finijiet ta' kera ma taghti l-ebda konsiderazzjoni per ezempju ghal-lokalita fejn jinsab il-fond, id-daqs tal-fond u l-kundizzjoni tieghu.
>
> "11. Apparti l-kera hemm fatturi ohra li juru li ma nzammx il-bilanc xieraq. Hekk per ezempju sid il-kera jista' jirrifjuta li jgedded il-kera

[13] Sottolinear ta' din il-Qorti
[14] Ibid
[15] Applik. Nru. 1046/12, para 57, 58

> biss fil-kazijiet limitati kontemplati fl-Artikolu 5(3) tal-Kap. 158. Tezisti wkoll incertezza meta sid il-kera ser ikun jista' jiehu l-fond taht il-kontroll tieghu. Il-probabilta' hi li fl-istat attwali tal-affarijiet hu remot hafna li l-konjugi Mifsud jitilqu minn jeddhom mid-dar oggett ta' dawn il-proceduri. F'dan ir-rigward hemm stat ta' incertezza totali gialadarba l-ligi ma tiffissax terminu massimu li fih il-proprjeta ghandha tibqa' titgawda b'kirja.
>
> "...omissis….
>
> "Inoltre d-definizzjoni ta' kerrej tinkludi wkoll ulied u hut il-kerrej mhux mizzewwgin li jkunu jghixu mieghu fiz-zmien tal-mewt tieghu (ara Artikolu 2). Fil-kaz in ezami l-konjugi Mifsud ghandhom tifla li tghix maghhom.
>
> "...omissis...
>
> "Mela l-ligi ma toffrix biss protezzjoni lill-inkwilin izda wkoll lil terzi."

33. Din il-Qorti tikkondividi dawn il-konsiderazzjonijiet maghmula mill-ewwel Qorti li wassluha sabiex f'dan il-kaz issib ksur tal-artikolu konvenzjonali fuq citat rizultat ta' fatturi li holqu zbilanc bejn l-ghan tal-mizura u l-piz sproporzjonat u eccessiv li qed isofru r-rikorrenti.

34. Tosserva wkoll li huwiex minnu illi l-Qorti ma qiesitx il-fatt illi uzu ta' proprjeta` fl-interess generali fil-kuntest ta' akkomodazzjoni socjali jista' jimporta riduzzjoni konsiderevoli fl-ammont tal-kera pagabbli. Hija ikkonsidrat l-ammont tal-kera fil-kuntest ta' bilanc xieraq, u waslet ghall-konkluzjoni li l-hlas ta' 18% tal-kera li jimmerita' l-fond in kwistjoni fis-suq hieles, ma huwiex bizzejjed biex jintlahaq dan il-bilanc. Dan id-distakk fil-valur lokatizju johloq sproporzjon u jitfa' piz eccessiv u sproporzjonat fuq ir-rikorrenti bi pregudizzju ghad-dritt fundamentali taghhom sancit bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

35. Rigward l-argumenti l-ohra mressqa mill-Avukat Generali fir-rikors ta' appell tieghu, din il-Qorti tirrileva illi ghalkemm huwa minnu illi l-kirja hija rivedibbli kull tlett snin, din ir-revizjoni pero` hija bazata fuq l-indici tal-gholi tal-hajja, revizjoni li ma tistax tpatti ghad-disproporzjon ta' 82% li irrizulta bejn il-kirja percepita mill-atturi u dik stmata mill-Perit Tekniku.

36. Rigward is-sottomissjoni tal-Avukat Generali illi bint l-intimati Mifsud, li fil-prezent tghix maghhom, xtrat appartament gewwa s-Swatar u ghalhekk tezisti l-probabilita` li mal-mewt tal-genituri taghha din ma tibqax tirrisjedi fil-fond de quo, din il-Qorti tirrileva li dan il-fatt ma jfissirx necessarjament li mal-mewt tal-konjugi Mifsud il-fond ser jirriverti ghand ir-rikorrenti, stante li ma hemm ebda garanzija li bint l-intimati mhux ser tuzufruwixxi mid-dritt taghha li tibqa' tghix fil-fond de quo mal-mewt tal-genituri taghha. Barra minn hekk ma hemm xejn xi jzomm lill-istess binthom milli matul il-hajja tal-genituri taghha tbiegh il-proprjeta` akkwistata minnha. *Multo magis* meta fix-xiehda taghha din tistqarr li hi baqghet toqghod mal-genituri taghha fil-fond de quo u li kienet xtrat il-post bhala investment. Ghalhekk l-argumenti mressqa mill-Avukat Generali fir-rigward huma bazati fuq spekulazzjoni u ftit ghandhom relevanza ghall-vertenza in dizamina.

37. F'dan l-istadju, dwar il-materja tal-proporzjonalita` u tal-bilanc gust f'kazijiet bhal dawk in dizamina ta' lokazzjoni forzata fuq is-sidien huwa opportun li ssir referenza ampja ghall-konsiderazzjonijiet maghmula mill-Qorti Ewropeja fil-kaz **Amato Gauci v. Malta**[16] deciz fil-15 ta' Dicembru 2009:

> "52. The Court has previously held that a restriction on an applicant's right to terminate a tenant's lease constitutes control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1 *(see Velosa Barreto v. Portugal, 21 November 1995, § 35, Series A no. 334).*"
>
> "……………. omissis ……………..
>
> "55. That the interference was lawful is a matter not disputed by the parties. The Court finds that the restriction was imposed by Act XXIII of 1979 and was therefore "lawful" within the meaning of Article 1 of Protocol No. 1. The Court further considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants *(see Velosa Barreto, cited above, § 35 and Hutten-Czapska, cited above, § 178).'*
>
> ………………….. omissis ……………….
>
> "63. In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant's state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to Mr and Mrs P. *(see, mutatis mutandis, Hutten-Czapska, cited above, § 225).* It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property.
>
> "64. There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention."

[16] [Applik Nru: 470456/06

38. Applikati dawn il-konsiderazzjonijiet ghall-kaz odjern, il-kirja baxxa u b'mod partikolari l-incertezza dwar meta r-rikorrenti ser jakkwistaw lura l-pussess tal-proprjeta` taghhom, flimkien man-nuqqas ta' protezzjoni li l-ligi tipprovdi lir-rikorrenti bhala sidien, wasslu lill-ewwel Qorti sabiex issib li l-piz socjali u finanzjarju qieghed jingarr b'mod predominanti, jekk mhux unikament mis-sidien. Dan ma ghandux ikun, ghaliex is-sidien m'ghandhomx jerfghu wahedhom il-piz li tigi provduta akkomodazzjoni socjali, liema obbligu jispetta lill-istat.

39. Fir-rigward hija opportuna l-osservazzjoni maghmula minn din il-Qorti fil-kawza 21/2012 **Carmelo Grech et v. Awtorita` tad-Djar** deciza fid-29 ta' Jannar 2016:

> "Huwa minnu wkoll illi biex jitqies proporzjonat il-kera mhux bilfors ikun daqs il-kera li jista' jikseb is-sid f' suq hieles ghalkemm ukoll ma ghandux ikun sproportzjonat meta mqabbel ma' hekk. Madankollu huwa minnu wkoll illi s-sid ghandu wkoll il-jedd li jaghmel qligh fuq hwejjgu……..Meta tqis ukoll id-disposizzjuonijiet tal-ligi li fiz-zmien relevanti kienu jolqtu l-Bord li Jirregola l-Kera meta dan jigi biex jistma' l-kera xieraq ta' fond urban [Art4(1)(b) – Kap. 69], il-possibilita' li s-sidien jiksbu kera tassew xieraq b' rikors lil dak il-bord kienet wahda remota." [para.41]

40. Ghaldaqstant din il-Qorti ma tistax hlief taqbel mal-konkluzjonijiet tal-ewwel Qorti fir-rigward.

41. Rigward l-argument tal-intimati illi min jokkupa post ta' abitazzjoni bis-sahha ta' ligi li eventwalment tigi dikjarata leziva tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem ghandhom drittijiet li jridu jigu indirizzati mill-

iStat meta jigi biex jeradika l-lezjoni ta' dawn id-drittijiet mil-ligi partikolari, din il-Qorti tirribadixxi li ghandu jkun propju l-iStat li jindirizza d-drittijiet akkwiziti minn terzi, mhux billi jixhet il-piz kollu fuq is-sidien - partikolarment f'dawk il-kazijiet fejn il-lezjoni tad-dritt fundamentali tkun ilha tezisti ghal zmien twil – izda billi johloq mekkanizmu li jibbilancja d-drittijiet tas-sidien mal-ezigenza tal-akkomodazzjoni socjali, bhal per ezempju billi johloq sistema ta' sussidjar tal-kera fil-kaz li jigi ipprovat li l-mezzi tal-okkupanti jkun hekk jehtiegu.

42. Fir-rigward tas-sottomissjoni tal-Avukat Generali illi tkun katastrofi socjali u ekonomika ghall-istat li kieku dawn il-ligijiet kellhom jigu mwaqqa' ghaliex hemm ghexieren ta' eluf ta' persuni li qed jibbenefikaw minnhom, ghandu jinghad bhal ma l-intimati Mifsud fir-rikors tal-appell taghhom jikkontendu illi huma ma ghandhomx igorru l-piz ta' haddiehor u jaghmlu tajjeb ghan-nuqqasijiet tal-iStat, daqstant iehor ma ghandhomx ir-rikorrenti bhala sidien jigu kostretti jgarrbu bi pregudizzju ghad-drittijiet fundamentali taghhom il-piz tal-akkomodazzjoni socjali li ma hu xejn hlief obbligu tal-iStat. Din is-sottomissjoni hija ghalhekk ukoll minghajr fondament u qeghdha tigi respinta.

43. Maghdud dan u b'zieda mieghu, din il-Qorti sejra tkompli billi tindirizza l-kwistjoni tal-aspettativa legittima sollevata mill-intimati Mifsud

fl-appell taghhom, b'mod partikolari fin-nota ta' riferenzaipprezentata minnhom fis-16 ta' Frar 2016.

44. Fir-rigward tal-pretensjoni tal-intimati Mifsud fl-appell taghhom li r-rimedju moghti mill-ewwel Qorti imur kontra l-aspettativa legittima taghhom hija fic-cirkostanzi monka ghar-ragunijiet segwenti.

45. Fl-ewwel lok, ma jistax validament jinghad li meta dawn l-intimati dahlu fil-koncessjoni subenfitewta huma kellhom aspettativa legittima li fit-terminazzjoni tal-koncessjoni huma setghu jibqghu jabitaw fil-fond taht titolu ta' kera. Dan ghaliex meta huma dahlu fil-kuntratt ta' subenfitewsi temporanju[17] mal-awtur fid-dritt tar-rikorrenti fit-30 ta' Novembru tas-sena 1977, il-ligi kontestata ma kienitx ghadha fis-sehh, tant li dahlet sussegwentement fis-sena 1979. Dan ifisser li huma dahlu ghal tali kuntratt bid-dritt ta' subutilisti ghall-perjodu limitat ta' 21 sena skont kif pattwit minnhom. Tant dan huwa minnu li fil-kuntratt kienet giet fissata u accettata penali giornaljera f'kaz li l-intimati jonqsu milli jirritornaw il-pussess tal-fond fiz-zmien pattwit. Ghalhekk, f'dak iz-zmien l-intimati ma setghax kellhom l-aspettativa legittima li jibqghu joqghodu fil-fond wara t-terminazzjoni tal-koncessjoni; ghal kuntrarju, kien is-sid li f'dak iz-zmien kellu l-aspettativa legittima li gheluq il-perjodu tal-koncessjoni enfitewtika l-fond kien ser jigi ritornat lilu abbazi tal-principju *pacta sunt servanda.*

[17] Dok MLB12 a fol 42

47. Fit-tieni lok, jigi osservat li l-pretensjoni tal-intimati li dawn ghandhom l-aspettativa legittima li jibqghu joqghodu fil-fond de quo bis-sahha tal-Att XXIII/1997, tiddghajjef serjament hekk kif gie stabbilit li dik il-mizura legislattiva fic-cirkostanzi ta' dan il-kaz tilledi d-dritt fundamentali tar-rikorrenti bhala sidien. F'dan il-kaz l-aspettattiva taghhom tilfet il-legittimita` taghha u ghalhekk ma tistax tikkostitwixxi aktar bazi legali in sostenn tal-posizzjoni taghhom. Jinkombi issa fuq l-istat li, kif diga` fuq spjegat, dan johloq il-mekkanizmu legali necessarju li jibbilancja l-interessi tas-sidien minn naha u minn naha l-ohra l-interessi tal-intimati li jigu provduti b'akkomodazzjoni adegwata.

48. Rigward it-tezi tal-intimati li, kemm l-awtur fid-dritt tar-rikorrenti kif ukoll l-istess rikorrenti, kienu volontarjament accettaw il-kera minghand l-intimati, dan il-fatt ma jista' jkun ta' ebda konfort ghat-tezi taghhom u m'ghandu jkun ta' ebda pregudizzju tad-drittijiet tar-rikorrenti stante li dik l-accettazzjoni saret fid-dawl tal-ligi u, kawza tal-istess ligi li kienet dahlet fis-sehh wara l-iffirmar tal-kuntratt fis-sena 1977. Ghalhekk fic-cirkostanzi ftit li xejn jista' jinghad li l-accettazzjoni kienet munita b'element tal-volontarjeta` meta s-sidien sabu ruhhom f'relazzjoni lokatizja forzata imposta fuqhom mill-ligi domestika. Inoltre, l-accettazzjoni tal-kera da parti tas-sidien tal-fond ghall-okkupazzjoni tal-post taghhom mill-intimati Mifsud, ma jistax fic-cirkostanzi legalment

jitqies bhala rinunzja tad-drittijiet taghhom, ghax kif gie diversi drabi ritenut ir-rinunzji ghandhom jrrizultaw minn provi cari u univoci u kif osservat mill-Qorti Ewropeja fil-kaz **Zammit and Attard Cassar**[18]:

> "…waiving a right necessarily presupposed that it would be possible to exercise it. There was no waiver of a right in a situation where the person concerned had never had the option of exercising that right and thus could not waive it."

49. Fil-kaz in kwistjoni la l-awtur fid-dritt tar-rikorrenti u lanqas l-istess rikorrenti ma kellhom ghazla meta tal-ewwel gie sfurzat li, fit-terminazzjoni tal-enfitewsi, jaccetta lokazzjoni imposta fuqu bir-restrizzjonijiet legali li din iggib maghha, u lanqas ir-rikorrenti ma kellhom ghazla dwar il-kontroll fuq l-ammont tal-kera percepita u fuq iz-zmien jew il-kondizzjonijiet ghar-ripreza da parti taghhom tal-istess fond.

50. Fl-ahhar nett rigward ir-rimedju moghti mill-ewwel Qorti lir-rikorrenti, li l-intimati Mifsud ma ghandhomx il-jedd illi jokkupaw il-fond in kwistjoni, din il-Qorti tirribadixxi dak li osservat fil-kawza **Q. Kos. Dr Cedric Mifsud et v. L-Avukat Generali et**, deciza fil-31 ta' Jannar 2014:

> "40. ….. jekk tordna biss il-hlas ta' danni u thalli illi l-ligi jkompli jkollha effett [bejn il-partijiet], il-Qorti tkun qieghda effettivament tippermetti li jkompli jtul fiz-zmien stat ta' anti kostituzzjonalita'….. Flok ittemm stat ta' ksur tad-drittijiet fondamentali, il-Qorti tkun qieghda tippermetti li jitkompla bil-kondizzjoni tal-hlas tad-danni, meta dak li jridu l-ligijiet li jharsu d-drittijiet fondamentali hu li dawk id-drittijiet jitharsu tassew, u mhux ikomplu jinkisru basta jithallsu danni, bhallikieku l-hlas tad-danni huwa licenza ghall-ksur kontinwat tad-drittijiet fondamentali."

[18] Supra – para.49

51. Issir referenza wkoll ghas-sentenza **App. S. Briffa Michael Angelo et v. Merten Nadia**, deciza fl-24 ta' April 2014, fejn il-Qorti enuncjat is-segwenti principji applikabbli wkoll ghall-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 hawnhekk kontestat:

> "15. Dwar ir-rimedju – jekk dan għandux ikun l-iżgumbrament mitlub mill-atturi jew kundanna tal-gvern għall-ħlas ta' danni – din il-Qorti tosserva illi l-art. 6 tal-Kostituzzjoni jgħid ċar illi *'jekk xi liġi oħra tkun inkonsistenti ma' din il-Kostituzzjoni, ... il-liġi l-oħra għandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett'.* Il-Qorti għalhekk, jekk issib ksur tal-Kostituzzjoni, ma tistax tħalli illi, bis-saħħa tal-art. 12(4) tal-Kap. 158, issir il-konverżjoni taċ-ċens għax jekk tagħmel hekk tkun qiegħda tħalli li jingħata effett lil liġi wkoll safejn tkun inkonsistenti mal-Kostituzzjoni.[19] Ir-rimedju għalhekk jista' jkun biss illi l-Qorti taqta' l-kawża bħallikieku l-art. 12(4) ma għandu ebda effett, i.e. billi ma tħallix illi sseħħ il-konverżjoni, bil-konsegwenza illi l-konvenuta tibqa' bla titolu."

52. Fl-ahharnett din il-Qorti, b'referenza ghas-sottomissjonijiet tal-intimati dwar l-obbligu tal-istat li jipprovdi akkomodazzjoni socjali <u>fejn din tkun mehtiega</u>, ma tistax tinjora l-fatt li f'dan il-kaz l-intimati konjugi Mifsud kienu accettaw b'<u>mod volontarju</u> li jakkwistaw il-fond b'subenfitewsi ghal perjodu limitat ta' 21 sena u kienu wkoll <u>volontarjament qablu</u> li gheluq dan il-perjodu huma kellhom l-obbligu legali li jirritornaw il-fond lill-awtur tar-rikorrenti taht hlas ta' penali gjornaljera fin-nuqqas li jaghmlu dan. Li kieku dawn l-intimati riedu mod iehor fiz-zmien tal-koncessjoni, huma kienu jew jipprovaw jikkuntrattaw perjodu itwal tal-koncessjoni jew jfittxu band' ohra fejn joqghodu jew jirrivolgu lejn l-awtoritajiet kompetenti tal-istat sabiex dawn, wara ezami

[19] Ara Cedric Mifsud et noe v. Avukat Ġenerali u Carmelo Camilleri, Kost. 31 ta' Jannar 2014.

tal-mezzi finanzjarji tal-intimati, jipprovdulhom huma akkomodazzjoni jekk ikun il-kaz.

53. Ghaldaqstant l-ewwel aggravju tal-Avukat Generali u l-aggravju tal-intimati konjugi Mifsud huma infondati u qed jigu michuda

It-tieni aggravju tal-Avukat Generali

54. Dan jirrigwardja l-kumpens ta' €10,000 akkordat mill-ewwel Qorti bhala rimedju non-pekunjarju ghas-sejbien ta' lezjoni tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti kawza tal-applikazzjoni f'dan il-kaz tal-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158. L-intimat Avukat Generali li gie ordnat mill-ewwel Qorti li jhallas dan il-kumpens isostni li ma kienx hemm raguni tajba ghal tali ordni.

55. Ikompli jfisser hekk dan l-aggravju:

> "39. .... wieħed isib li skont il-Perit Tekniku, il-valur lokatizju bejn is-snin 2008 u l-2013 kien ta' €2,750 u mis-sena 2014 dan żdied għal €2,850. Għalhekk bejn Diċembru 2008 sa Diċembru 2014 il-valur lokatizju tad-dar kien ta' €18,890. Illi f'dan l-istess perjodu l-konjuġi Mifsud ħallsu kera ta' €520.06 fis-sena, b'dana għalhekk li bejn Diċembru 2008 sa Diċembru 2014 huma ħallsu lis-sidien appellati ċ-ċifra ta' madwar €3164.36. Jekk wieħed inaqqas l-ammont ta' €3,164.36 mill-ammont ta' €18,890 wieħed jasal għas-somma ta' €15,725.64, rappreżentanti l-ammont ta' kera li potenzjalment tilfu s-sidien appellati skont il-Perti Ellul Vincenti bejn Novembru 2008 u Diċembru 2014;
>
> "*..........* omissis *.....*

"41. …… l-esponent huwa tal-umili fehma li l-fatt biss li l-Ewwel Onorabbli Qorti straħet biss fuq ir-relazzjoni peritali li kienet imsejsa fuq il- valur tas-suq diġà huwa żball fih innifsu. Diġà ntqal li huwa llum stabbilit fil- ġurisprudenża anke dik Ewropea illi fil-każijiet li jittrattaw miżuri leġittimi fil- qasam tal-akkomodazzjoni soċjali maħsuba appuntu biex tiġi mkattra l- ġustizzja soċjo-ekonomika, il-kumpens li għandu jiġi mogħti lis-sidien minħabba din l-interferenza għandha tkun anqas mill-kumpens sħiħ li talvolta seta' kien dovut kieku wieħed kellu jistrieħ fuq l-indikaturi tas-suq liberu *(Ara ECHR Każ Ghigo vs. Malta 17 ta' Lulju 2008, #18; Każ Edwards vs. Malta, 17 ta' Lulju 2008,#21);*

"……………… omissis ……….

"43. ……..ġaladarba l-miżura tal-konverżjoni lokatizja ttieħdet fl-interess soċjali, allura l-Ewwel Onorabbli Qorti ma setgħetx fil-kalkolazzjoni tal- kumpens xieraq minħabba l-interferenza li ġabet magħha din l-istess miżura, tmur għall-valur lokatizju ta' fuq is-suq liberu kif ġie stabbilit mill-Perit Tekniku…… [G]ħall-finijiet ta' kumpens wieħed m'għandux joqgħod iħares lejn il-valur lokatizju li dik il-proprjetà tiġbed mis-suq miftuħ għaliex inkella din ixxejjen l-iskop soċjali maħsub fil-liġi. Jiġi b'hekk li l-Ewwel Onorabbl Qorti mxiet ħażin meta qagħdet biss fuq ir-rapport peritali;

"44. Magħdud ma' dan, ma jkunx inopportun li jiġi imfakkar ukoll li fil-kalkolu tal- kumpens proporzjonat m'għandux jiġi meqjus il-kriterju tad-differenza bejn il-valur tal-fond vojt u l-valur tal-fond mikri fkaż ta' bejgħ. Dan għaliex il- kumpens f'kawża ta' natura kostituzzjonali mhux ekwivalenti għal danni ċivili li huma rekuperabbli quddiem il-qrati ordinarji *(ara s-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali, Philip Grech proprio et nomine vs. Direttur tal- Akkomodazzjoni Soċjali et maqtugħa fis-17 ta' Diċembru 2010 u Victor Gatt et vs. Avukat Generali et tal-5 ta' Lulju 2011).* Għalhekk anke fuq din ir-raġuni l-Ewwel Onorabbli Qorti żbaljat meta abbraċċjat *in toto* l-perizja teknika;

56. L-istess intimat, filwaqt li jiccita bran mis-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Agnes Gera de Petri Testaferrata Bonnici Ghaxaq v. Kummissarju tal-Artijiet et** deciza fit-18 ta' Marzu 2013, isostni li fil-kaz odjern ir-rikorrenti naqsu milli juru li huma fil-fatt kienu tilfu xi kirjiet jew li sofrew xi żvantaġġi ekonomiċi konkreti tul dan iż-żmien in kwistjoni u ghalhekk, fin-nuqqas ta' prova ta' telf reali li garrbu

r-rikorrenti, fil-komputazzjoni tal-kumpens l-ewwel Qorti ma kellhiex tiehu kont tal-valur lokatizju tal-fond fuq is-suq hieles.

57. Barra minn hekk hemm il-konsiderazzjoni, li minn mindu ġiet trasposta l-Konvenzjoni Ewropeja fl-ordinament ġuridiku tagħna fl-1987 u minn mindu r-rikorrenti kienu saru sidien fl-2008, huma ħallew jgħaddu diversi snin biex jiftħu l-proċeduri ġudizzjarji tallum. Kif qalet din il-Qorti fis-sentenza **Dr David Tonna et v. Kummissarju tal-Artijiet** deċiża fit-3 ta' Marzu 2011, fil-każ fejn persuna ddum biex tipproċedi quddiem il-Qrati dan għandu jwassal għal tnaqqis fl-ammont tal-kumpens *(ara wkoll is-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali,* ***Paul Fenech et v. Kummissarju tal-Artijiet et*** *tal-20 ta' Frar 2009,* ***Louis Apap Bologna et v. Calcidon Ciantar et*** *u* ***Josephine Mary Vella v. Direttur Għall-Akkomodazzjoni Soċjali et*** *tal-25 ta' Mejju 2012)*. L-intimat Avukat Generali jkompli jsostni li:

> "…….. la s-sidien appellati ħadu daqshekk żmien biex jipproċedu ġudizzjarjament, dan kien sinjal li huma kienu qegħdin komdi bis-sitwazzjoni u ma kienux qegħdin isofru preġudizzju daqshekk kbir u kwindi dan il-fattur kellu jittieħed ukoll in konsiderazzjoni mill-Ewwel Onorabbli Qorti fl-għoti tal- kumpens. Dan aktar u aktar meta ġie muri li s-sidien appellati sa ftit qabel fetħu dawn il-proċeduri kostituzzjonali kienu qegħdin jaċċettaw il-kera mingħand il-konjuġi Mifsud mingħajr diffikultajiet ta' xejn."

58. Ir-rikorrenti jwiegbu ghal dan l-aggravju billi jissottomettu, *inter alia*, illi jridu jigu ikkalkolati wkoll l-ammonti dovuti lilhom mis-snin kollha bejn is-snin 1998 u 2008 li skont huma jammontaw ghas-somma

komplessiva ta' €32,000. Ghalhekk il-kumpens moghti mill-ewwel Qorti huwa gustifikat billi t-telf reali soffert minnhom huwa ferma aktar mis-somma ta' €10,000 akkordata lilhom mill-ewwel Qorti.

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

59. Fl-ewwel lok hija opportuna l-osservazzjoni li l-proceduri odjerni li huma ta' natura kostituzzjonali huma principalment diretti sabiex jindirizzaw il-lezjoni kostituzzjonali jew konvenzjonali allegatament subita mir-rikorrenti fid-drittijiet fundamentali taghhom, precizament id-dritt kontemplat fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Ghaldaqstant, ghalkemm id-diskrepanza bejn il-kera attwalment percepita u l-valur lokatizju li l-fond igib fuq is-suq hieles huwa fattur determinanti fir-rizoluzzjoni tal-kwistjoni jekk kienx vjolat il-principju tal-proporzjonalita`, fil-komputazzjoni tal-kumpens hemm fatturi ohra li wkoll ghandhom relevanza u li flimkien ghandhom iwasslu ghall-ghoti ta' kumpens gust bhala danni ghal-lezjoni sofferta[20].

[20] Ghalhekk r-referenza li saret mill-intimat ghas-sentenzi moghtija mill-Qorti tal-Appell fil-kawza *Helen Schembri et vs Anthony George Zahra noe,* deciza 28 ta' Settembru 2012 u dik moghtija mill-istess Qorti fil-kawza *Agnes Gera de Petri Testaferrata Bonnici Ghaxaq vs Kummissarju tal-Artijiet et* deciza fit-18 ta' Marzu 2013 hija rrelevanti stante li dawk kienu jirrigwardjaw proceduri ordinarji fejn kienu qed jigu reklamati danni reali.

60. Fid-dawl tal-konsiderazzjoni premessa hija legalment insostenibbli s-sottomissjoni ta' dan l-intimat li, ladarba r-rikorrenti naqsu milli jgibu provi konkreti tat-telf ta' qliegh li huma realment sofrew rizultat tal-konverzjoni tac-cens u l-ammont tal-kera impost fuqhom, allura skont hu "*ma jidhirx li kien indikattiv li s-sidien appellati jiehdu kumpens ta' €10,000 minghajr ma ghamlu l-icken sforz biex jissostanzjawhom*"*.* Din is-sottomissjoni tinjora l-ghan principali tal-proceduri odjerni u ta' dak mitlub mir-rikorrenti, li huwa dak li jigi determinat jekk ir-rikorrenti sofrewx lezjoni tad-dritt fundamentali taghhom, u fil-kaz affermattiv, "*… tiffissa kumpens xieraq ghal tali vjolazzjoni*[21] *stante li r-rikorrenti baqghu dawn is-snin kollha [mill-1 ta' Dicembru 1998 sallum] minghajr il-pussess u t-tgawdija tal-proprjeta` taghhom*"[22] u taghti dawk ir-rimedji li l-Qorti jidhrilha xierqa "inkluz li jiehdu lura l-pussess tal-fond proprjeta` taghhom…".

61. Ferm il-premess, il-Qorti issa ser tghaddi sabiex tikkonsidra d-diversi fatturi li f'dan il-kaz huma relevanti ghall-finijiet tal-komputazzjoni tal-kumpens. Dawn huma:

62. [1] L-ghan socjali tal-mizura legislattiva promulgata fis-sena 1979, circa sentejn wara li kienet saret il-koncessjoni subenfitewtika fis-sena 1977 mill-awtur tar-rikorrenti;

[21] Sottolinear tal-Qorti
[22] Rikors promotur

63. [2] L-estent tal-isproporzjonalita` rifless fid-differenza bejn il-kera percepita mir-rikorrenti mis-sena 2008 u dik li huma setghu jippercepixxu fuq is-suq hieles li kieku ma kienitx giet imposta fuq l-awtur taghhom il-lokazzjoni vigenti llum; u l-incertezza dwar jekk il-fond taghhom qattx kien ser jigi f'idejhom.

64. [3] It-tul ta' zmien li fih ir-rikorrenti damu jbatu mis-sitwazzjoni ta' sproporzjonalita` konsidrat ukoll fid-dawl taz-zmien li huma hallew jghaddi mis-sena 2008, meta huma saru sidien tal-fond sakemm istitwew il-proceduri odjerni fis-sena 2014.

65. Fir-rigward huma opportuni s-segwenti konsiderazzjonijiet:

66. Din il-Qorti tosserva li ghandu jirrizulta manifest li l-interferenza legislattiva li saret fid-dritt ta' proprjeta` tar-rikorrenti ghandha ghan socjali. Jirrizulta wkoll li l-awtur fid-dritt tar-rikorrenti ried li gheluq il-perjodu tal-koncessjoni huwa jirriprendi l-pussess tal-fond, tant li kienet giet pattwita penali gornaljera fil-kaz ta' nuqqas da parti tal-intimati Mifsud. Daqstant ghandu jrrizulta car li l-istess awtur tar-rikorrenti fil-mument tal-koncessjoni fis-sena 1977 ma kienx u ma setghax kien jaf bil-mizura li kienet ser tigi promulgata fis-sena 1979 b'effett retroattiv u li kienet ser tinnewtralizza dak pattwit fil-kuntratt ta' subenfitwsi

rigwardanti r-ripreza tal-fond fit-terminazzjoni tal-koncessjoni. Ghaldaqstant, il-fattur taz-zmien li ghadda bejn is-sena 1979 u s-sena 1987 meta giet fis-sehh il-Konvenzjoni [Kap.319] ma jistax jitqies bhala li jimmilita kontra r-rikorrenti, stante li sa dak iz-zmien id-dritt fundamentali konvenzjonali ma kienx ghadu disponibbli. Rigward il-perjodu sussegwenti bejn is-sena 1987 u s-sena 2008, minkejja li kienet dahlet fis-sehh il-Konvenzjoni, l-awtur tar-rikorrenti baqa' jaccetta l-kera minghand l-intimati Mifsud u ma ha ebda passi biex jirranga l-posizzjoni fir-rigward. Ghaldaqstant dan il-perjodu ma jistax jitqies li jimmilita favur ir-rikorrenti.

67. Meta fis-sena 2008 il-fond in kwistjoni sar kollu tar-rikorrenti permezz tad-divizjoni li sehhet f'dik is-sena, il-kawza **Amato Gauci v Malta** deciza mill-Qorti Ewropeja f'Dicembru tas-sena 2009 ma kienitx ghadha deciza, u anke wara jidher li r-rikorrenti ma kienux jafu bil-linja gurisprudenzjali li kienet hadet dik il-Qorti. Kien biss wara li nghatat is-sentenza **Dr Cedric Mifsud noe v. l-Avukat Generali** fil-25 ta' Ottubru 2013 li r-rikorrenti intebhu li seta' kellhom rimedju ghas-sitwazzjoni taghhom. Fir-rigward din il-Qorti, bhal l-ewwel Qorti, hi tal-fehma li t-trapass taz-zmien sakemm bdew il-proceduri odjerni jimmilita kontra r-rikorrenti mis-sena 2008 stante li [1] huma kienu saru proprjetarji assoluti tal-fond f'dik is-sena u [2] li minn dik is-sena 'l quddiem ladarba l-Konvenzjoni kienet ilha fis-sehh mis-sena 1987 huma kellhom mis-

sena 2008 l-opportunita` kollha li jiehdu parir u passi sabiex jindirizzaw l-ilment taghhom. Jidher pero` li sas-sena 2014 huma baqghu passivi u baqghu jaccettaw il-kera minghand l-intimati konjugi Mifsud.

68. Dwar it-tieni fattur, mill-atti jirrizulta li, filwaqt li fis-sena 2008 il-valur lokatizju fis-suq hieles kien ta' €2,750 u fis-sena 2014 kien ta' €2,850, ir-rikorrenti kienu qed jircievu kera fl-ammont ta' €520.06 fis-sena. Din id-diskrepanza ta' 18% bejn il-kera fis-suq hieles u l-kera attwalment percepita mir-rikorrenti, timmilita favur ir-rikorrenti fil-komputazzjoni tal-kumpens ghax hija fattur relevanti hafna fil-komputazzjoni tal-estent tal-vjolazzjoni.

69. Konsidrati dawn il-fatturi flimkien din il-Qorti hi tal-fehma li, filwaqt li taqbel mal-ewwel Qorti li r-rikorrenti jisthoqilhom ammont ta' kumpens ghall-vjolazzjoni konvenzjonali subita minnhom, tikkonsidra li fic-cirkostanzi l-ammont ta' €10,000 huwa wiehed eccessiv u tikkonsidra li l-ammont ta' €2,500 jikkostitwixxi kumpens aktar xieraq, tenut kont ukoll ir-rimedju li ser jinghata b'dan il-gudizzju, li permezz tieghu l-intimati ma jistghux ikomplu aktar jistriehu fuq l-Att XXIII.1997 biex jibqghu jokkupaw il-fond *de quo*.

70. Ghaldaqstant dan l-aggravju huwa fondat fil-limiti tal-konsiderazzjonijiet premessi.

71. Rigward it-talba tal-Avukat Generali illi l-atti ghandhom jigu rinvijati lura quddiem l-ewwel Qorti biex jigi deciz jekk kienx hemm ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, din il-Qorti tirrileva illi ma sarx aggravju formali f'dan is-sens, u ghalhekk din it-talba ma tistax tintlaqa'.

72. Fi kwalunkwe kaz jinghad illi fuq skorta ta' gurisprudenza patria, l-ewwel paragrafu tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni japplika biss meta jkun hemm tehid forzuz ta' proprjeta` jew ta' jedd fuqha u mhux meta jkun hemm biss limitazzjoni tal-uzu jew tgawdija tal-istess proprjeta` bhal fil-kaz in dizamina *[vide fost ohrajn Q. Kost.* ***Galea v. Briffa****, 30 ta' Novembru 2001; Q. Kost.* ***Josephine Bugeja et v. Avukat Generali****, 7 ta' Dicembru 2009].* Ghaldaqstant din it-talba mhijiex gustifikata.

Decide

Ghar-ragunijiet premessi, din il-Qorti tiddeciedi billi tilqa' l-appell tal-Avukat Generali limitatament ghall-ammont tal-kumpens dovut minnu lir-rikorrenti fis-sens li dan ghandu jigi ridott ghall-ammont ta' elfejn u hames mitt euro [€2,500], filwaqt li tichad l-appell ghall-kumplament; tichad l-appell tal-intimati konjugi Mifsud.

L-ispejjez tal-ewwel istanza jibqghu kif regolati mill-ewwel Qorti, mentri l-ispejjez relatati mal-appell tal-Avukat Generali ghandhom jigu sopportati in kwantu ghal kwart [1/4] mir-rikorrenti u t-tliet kwarti [3/4] mill-istess Avukat Generali; l-ispejjez relatati mal-appell tal-intimati konjugi Mifsud ghandhom ikunu kollha akkollati lilhom.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Giannino Caruana Demajo Imhallef	Noel Cuschieri Imhallef

Deputat Registratur
mb